

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **224/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/04/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Mario Tolaini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Capannone ad
uso magazzino

Esperto alla stima: Nicola Nicolini
Codice fiscale: NCLNCL71T02F023D
Studio in: Via Massa Avenza 22C - 54100 Massa
Email: nicolanicolini@iol.it
Pec: nicola.nicolini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: viale XX settembre 177/b - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Capannone ad uso magazzino

Corpo: A

Categoria: Magazzino [M]

Dati Catastali: Magazzino, foglio 81, particella 828, subalterno 19, comune Carrara

2 Stato di possesso

Bene: viale XX settembre 177/b - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Capannone ad uso magazzino

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: viale XX settembre 177/b - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Capannone ad uso magazzino

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: viale XX settembre 177/b - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Capannone ad uso magazzino

Corpo: A

Creditori Iscritti: 

5. Comproprietari

Beni: viale XX settembre 177/b - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Capannone ad uso magazzino

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: viale XX settembre 177/b - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Capannone ad uso magazzino

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: viale XX settembre 177/b - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Capannone ad uso magazzino

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: viale XX settembre 177/b - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Capannone ad uso magazzino

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località/Frazione Avenza
viale XX settembre 177/b

Lotto: 001 - Capannone ad uso magazzino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzino [M] sito in frazione: Avenza, viale XX settembre 177/b

Quota e tipologia del diritto

██
██
██
██

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Magazzino, foglio 81, particella 828, subalterno 19, comune Carrara

Confini: viale XX settembre, parcheggio esselunga, sub 34, sub. 17, sub. 11

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: soppalco al piano sovrastante il piano terra. mutata la destinazione d'uso di parte del lotto distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: è stato realizzato un soppalco al piano sovrastante il piano terra, è stata inoltre mutata la destinazione d'uso di parte del lotto da magazzino ad ufficio ed è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni

Presentazione planimetria nuova: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona a prevalente destinazione commerciale e artigianale, contraddistinta dalla consistente presenza di capannoni ad uso magazzino e capannoni ad uso commerciale. La zona è denominata Avenza fraz. Nazzano

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Avenza.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale cancellata il 22/09/2010; A favore di , [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: A NORMA ART. 77 DPR 22/09/1973
NUM 602 ; Iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 08/05/2009 ai nn. 4941/724

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; Iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 15/12/2010 ai nn. 11792/2156

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data
14/11/2013 ai nn. 9429/7304;

Altro:

4.2.3 Altre trascrizioni:

-Trascrizione di Conferimento in Società del 24/10/2014 (asseveramento di condizione risolutiva) Reg. Gen. 8364 Reg. Part 6489

-Trascrizione Atto Giudiziario del 23/12/2014 (decreto di ammissione concordato preventivo) 24/10/2014 Reg. Gen. 11020 Reg. Part 8778

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 140 del 13/05/1992

Intestazione: **[REDACTED]**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso mostre e depositi

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 184 del 06/07/2000

Intestazione: **[REDACTED]**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Magazzino [M]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di soppalco al piano primo

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Il soppalco al piano primo non è sanabile e pertanto da demolizione

Demolizione: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione e diversa distribuzione degli spazi

Regolarizzabili mediante: ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: E' da sanare il cambio di destinazione da magazzino ad uffici e un diversa distribuzione degli spazi al piano terra previa demolizione del soppalco

Sanatoria e Sanzione: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzino [M]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E'' stata realizzato un soppalco non autorizzato

Regolarizzabili mediante: ripristino stato precedente

Descrizione delle opere da sanare: soppalco sovrastante il piano terra

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi e cambio di destinazione da magazzino ad ufficio (in parte)

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria art. 209 l.r.t. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi nella parte antistante il magazzino mediante creazione di pareti in cartongesso ed è stata mutata la destinazione e d'uso di parte del lotto da magazzino ad ufficio.

Descrizione: **Magazzino [M]** di cui al punto A

Unità immobiliare adibita a magazzino e uffici con piccola corte pertinenziale su unico livello con accesso sia dalla strada principale che sul retro dove insiste a corte pertinenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **315,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 177/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è in discreto stato di manutenzione con gli impianti elettrici conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **acciaio** condizioni: **buone**
- Note: soppalco

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a chiocciola** rivestimento: **acciaio** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali in alluminio** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
- Note: con canalette a vista

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata calcolata la superficie lorda del corpo principale destinata a magazzino ed a uffici. Per la corte pertinenziale è stato attribuito un indice mercantile 0,2

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	127,00	0,50	63,50
Ufficio	sup reale lorda	108,00	1,00	108,00
Corte	superf. esterna lorda	80,00	0,10	8,00
		315,00		179,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2015

Zona: Cararra

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per il criterio di stima si è provveduto ad utilizzare, per l'ottenimento del prezzo di mercato, il metodo comparativo per immobili di simili caratteristiche qualitative e quantitative, compravenduti nella zona negli ultimi 2 anni, considerando inoltre il deprezzamento di immobili simili a quello oggetto di stima per la condizione economica che il mercato immobiliare sta passando.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - agenzie immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1500.

8.3 Valutazione corpi:**A. Magazzino [M]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	63,50	€ 1.500,00	€ 95.250,00
Ufficio	108,00	€ 1.500,00	€ 162.000,00
Corte	8,00	€ 1.500,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 269.250,00
Valore corpo			€ 269.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 269.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 269.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzino [M]	179,50	€ 269.250,00	€ 269.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 17.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non è possibile, secondo il P.R.G. del Comune di Carrara a frazionare il lotto

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 251.750,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:
14-03-2017

L'Esperto alla stima
Nicola Nicolini